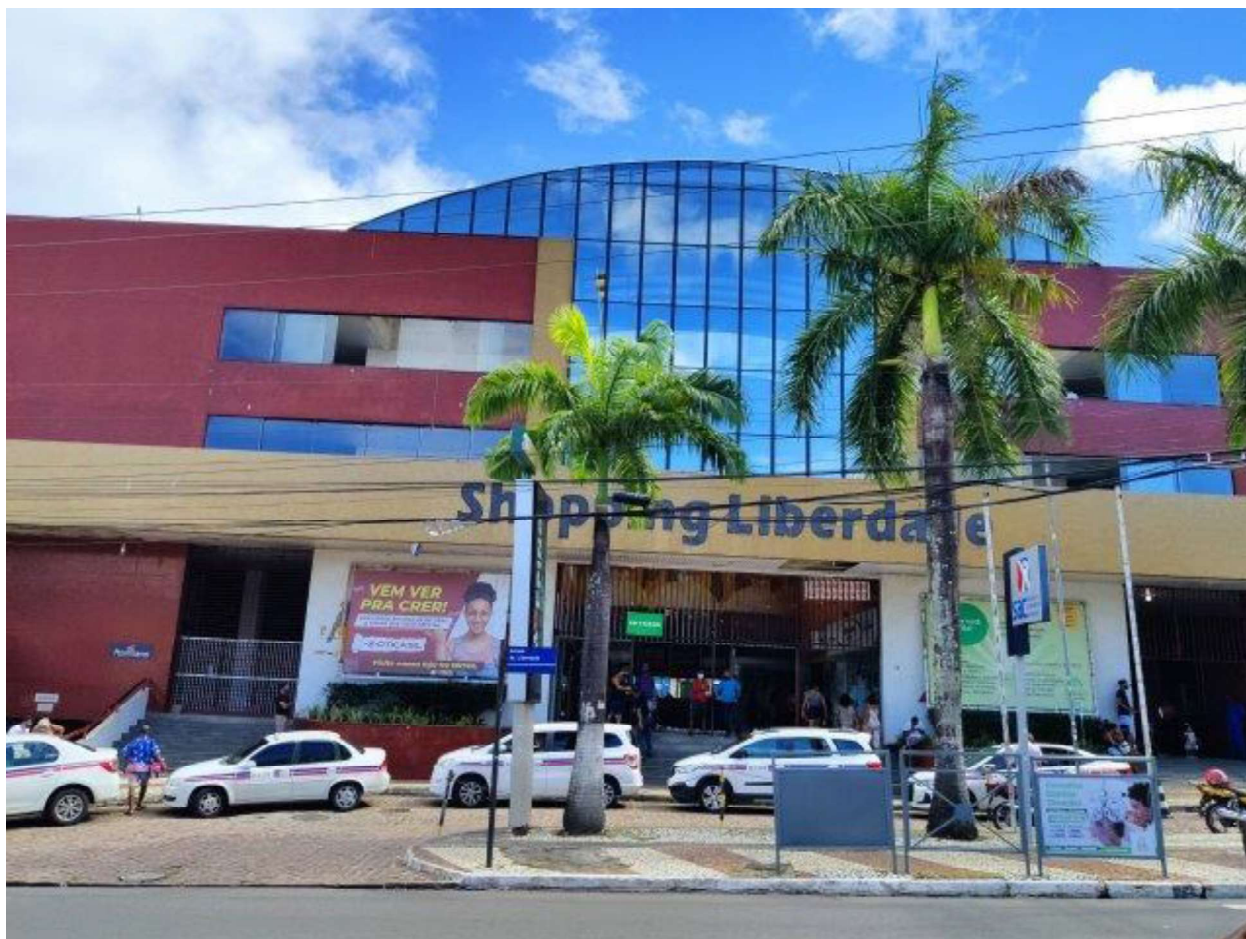


## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



### LOJA COMERCIAL EM SHOPPING

#### Shopping Liberdade

Estrada da Liberdade, nº 405 – Loja nº 123

Liberdade

**SALVADOR - BA**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## Sumário

1. PRELIMINARES	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
3.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS	5
3.2. LOJA COMERCIAL EM SHOPPING	5
3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.4.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	9
3.4.2. INFRAESTRUTURA URBANA	11
3.4.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	11
3.4.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	11
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	12
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	13
4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
4.3.1 METODOLOGIA APLICADA	13
4.3.2 PESQUISA DE MERCADO	13
4.3.3 TRATAMENTO DE DADOS	14
4.4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LOCAÇÃO	15
4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
5. ANEXOS	19

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## 1. PRELIMINARES

- **Laudo:** 1277021;
- **Solicitante:** Megaleilões;
- **Objeto:** Loja Comercial em Shopping;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada da Liberdade, nº 405 – Loja nº 123 – Liberdade, Salvador – BA;
- **Data:** Junho de 2021;
- **Finalidade:** Determinação dos Valores de Mercado e Liquidez.

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR (R\$)
VALOR DE MERCADO	R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais)

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863



### 3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

#### 3.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu a cópia da matrícula número 79892, expedida pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Salvador – BA. Cópia do referido documento se encontra anexo no final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

#### 3.2. LOJA COMERCIAL EM SHOPPING

O imóvel em questão trata-se de Loja Comercial em Shopping, localizada na Estrada da Liberdade, nº 405 – Loja nº 123, Liberdade, Salvador – BA. Ao lado, distribuição arquitetônica e memorial fotográfico:

EDIFICAÇÕES					
Identificação – Loja Comercial em Shopping					
Tipo/uso	Área Privativa (m²)	Nº Pavimentos	Estado Conservação	Idade aparente	Padrão construtivo
Loja Comercial	19,10	1	Regular Rep. Importantes	25 anos	Normal
Estrutura	Paredes Externas	Revestimentos Externos	Esquadrias	Cobertura	Vagas
Concreto Armado	Alvenaria	-	Vidro	Laje	-

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### Loja Nº 123:



Detalhes do imóvel

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

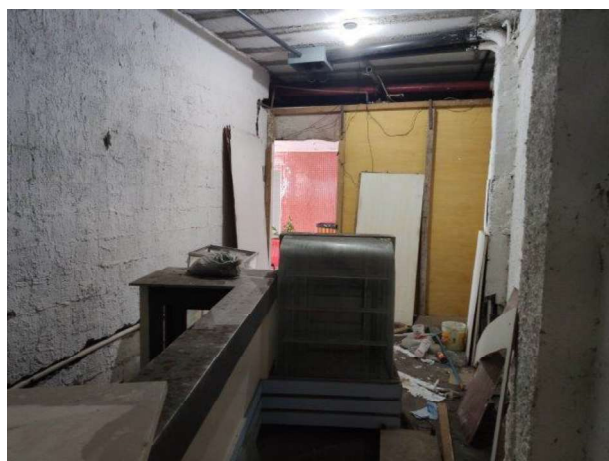


# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Detalhes do imóvel

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Detalhes do Shopping

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

Avalor

∞



## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## 3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 3.4.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

Os imóveis avaliando situam-se na Estrada da Liberdade, nº 405, Loja nº 123 – Liberdade, Salvador – BA. As condições de acesso são favoráveis.

As características são as seguintes:

**Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via coletora que recebe pavimentação asfáltica;

**Tráfego:** A intensidade de tráfego é moderada no logradouro do imóvel;

**Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



Detalhes do Acesso

Brasília | DF  
 (061) 4063-9218

Natal | RN  
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
 (021) 4063-7862

Salvador | BA  
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR  
 (041) 4063-8939

Maceió | AL  
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
 (067) 4063-9170

Vitória | ES  
 (027) 4062-9439

Goiania | GO  
 (062) 4053-9217

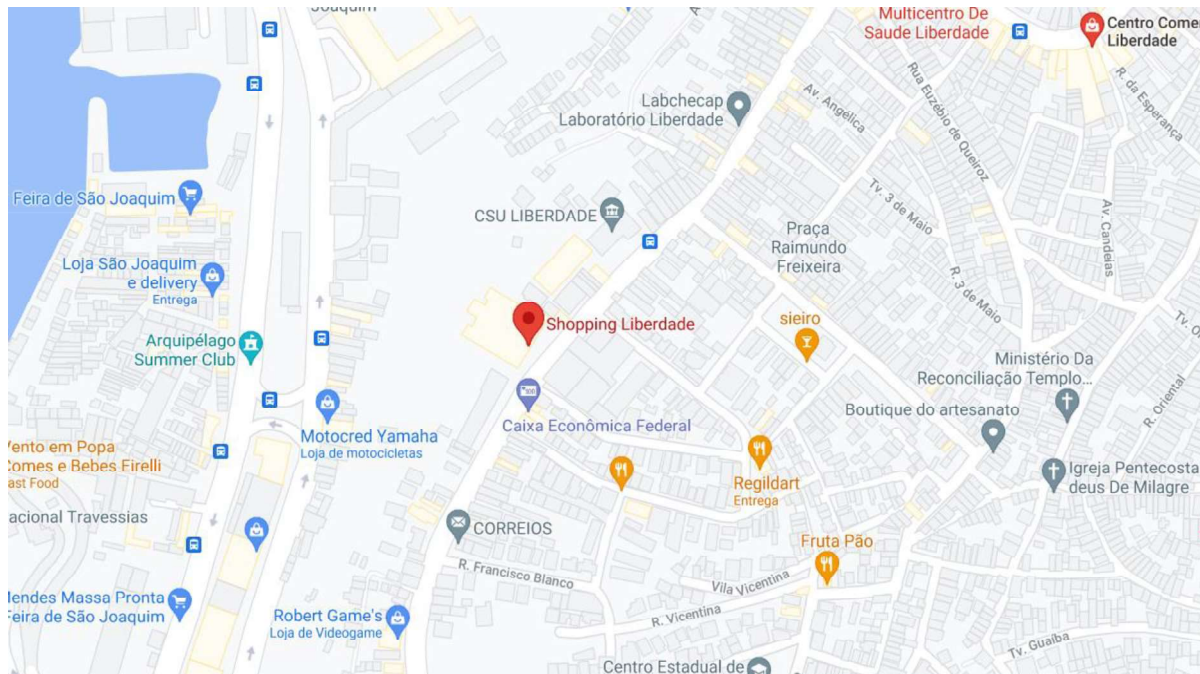
Cuiabá | MT  
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
 (085) 4062-9371

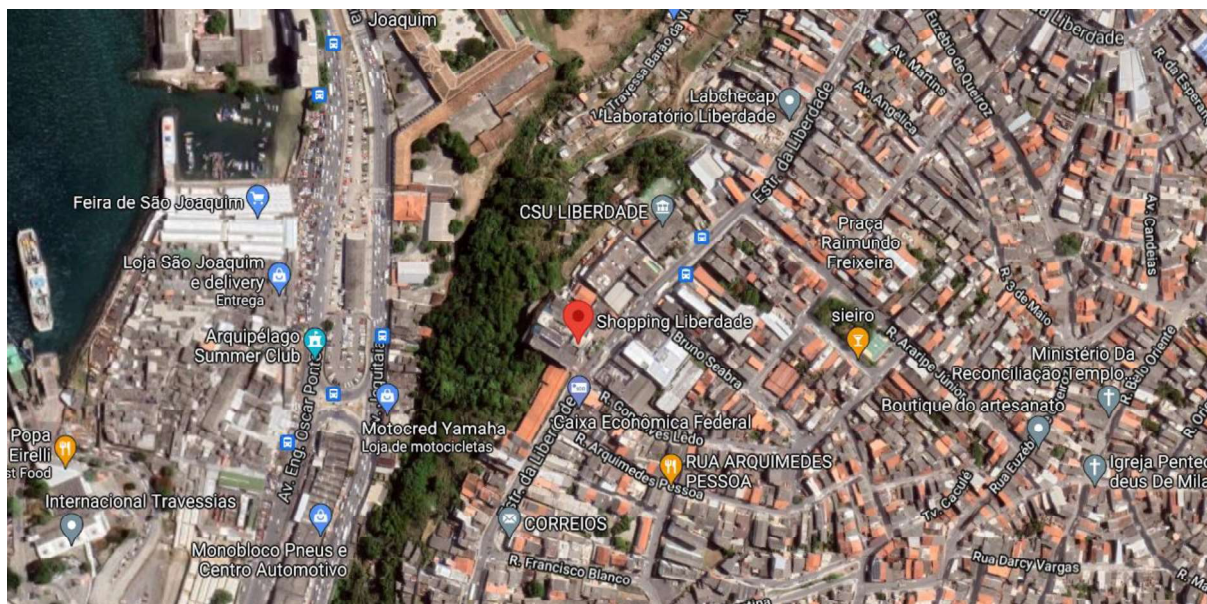
Recife | PE  
 (081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Detalhes Mapa de Localização – Google Maps



Detalhes Satélite – Google Earth

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863





**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**3.4.2. Infraestrutura Urbana**

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

**3.4.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.**

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo comercial e residencial.

O padrão construtivo dos empreendimentos e casas na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

**3.4.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.**

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Comércio;
- Restaurantes;

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;

## 4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, a região onde se situam o imóvel apresenta boa localização, ficando próximas das Avenidas Jequitibá, Engenheiro Oscar Pontes, José Barreto, Via Expressa Baía de Todos os Santos, com fácil acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel possui idade aparente de 25 anos, estado de conservação necessitando de reparos simples, padrão construtivo normal/baixo.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.



## 4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

## 4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.3.1 Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

### 4.3.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi utilizado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada.

Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

#### 4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e locação do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR (R\$)
VALOR DE MERCADO	R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil Reais)

#### 4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

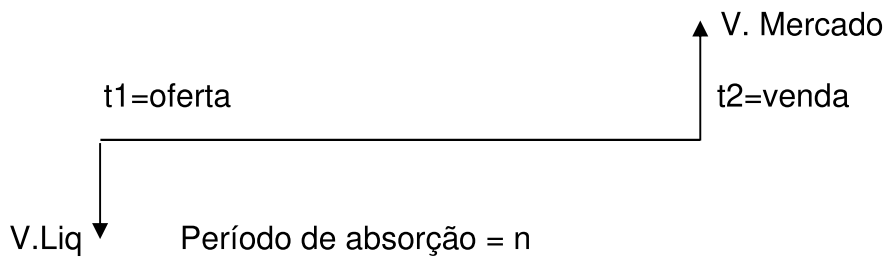
Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ( $t_1$ ) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Fevereiro de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR (R\$)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais)

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



### 4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

**a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:**

Tabela 1 página 16 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo  Admitida para apenas uma variável, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	Apresentação de . informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo  Admitida, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior
5	Extrapolção	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostrai, para as referidas variáveis simultaneamente
6	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

**Pontuação alcançada: 13 pontos**



**São Paulo I SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Tabela 2 página 18 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

O Grau de Precisão alcançado é III.

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## 5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

**Anexo 2:** Documentação Legal

São Paulo, 14 de Junho de 2021.

**AVALOR ENGENHARIA**

**CNPJ 13.016.939/0001-96**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## ANEXO 01

## MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

<b>Brasília   DF</b> (061) 4063-9218	<b>Natal   RN</b> (084) 3034-9160	<b>Belo Horizonte   MG</b> (031) 4062-7254	<b>Rio de Janeiro   RJ</b> (021) 4063-7862	<b>Salvador   BA</b> (071) 4062-7062	<b>Porto Alegre   RS</b> (051) 4063-9390	<b>Florianópolis   SC</b> (048) 4052-8238	<b>Curitiba   PR</b> (041) 4063-8939
	<b>Maceió   AL</b> (082) 3029-9291	<b>Campo Grande   MS</b> (067) 4063-9170	<b>Vitória   ES</b> (027) 4062-9439	<b>Goiania   GO</b> (062) 4053-9217	<b>Cuiabá   MT</b> (065) 4052-9635	<b>Fortaleza   CE</b> (085) 4062-9371	<b>Recife   PE</b> (081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Ele	Localização	Área privativa (m²)	Valor (R\$)
1	Shopping Liberdade	38,00	R\$ 155.000,00
2	Shopping Liberdade	19,00	R\$ 70.000,00
3	Tropical Center	54,00	R\$ 200.000,00
4	Shopping Sete Portas	10,00	R\$ 40.000,00
5	Shopping Vila Laura	27,00	R\$ 185.000,00
6	Vasco da Gama Plaza	23,00	R\$ 206.280,00
7	Centro Medico Christian Barnard Candéal	35,00	R\$ 350.000,00
8	Alpha Mall Salvador	29,00	R\$ 210.000,00
9	Barra Master	6,00	R\$ 45.000,00

Ele	Valor Unit. (R\$)	Conservação	Padrão	Contato
1	R\$ 4.078,95	Regular/Novo	Normal	(71) 98134-19566
2	R\$ 3.684,21	Regular	Normal	(71) 3507-7777
3	R\$ 3.703,70	Regular	Normal	(71) 3043-1509
4	R\$ 4.000,00	Regular	Normal	(71) 3173-7070
5	R\$ 6.851,85	Regular/Novo	Normal/Alto	(11) 3726-3762
6	R\$ 8.968,70	Novo	Alto	(71) 99685-6663
7	R\$ 10.000,00	Novo	Alto	(71) 98711-8081
8	R\$ 7.241,38	Regular/Novo	Normal/Alto	(71) 3333-800
9	R\$ 7.500,00	Novo	Normal/Alto	(71) 99985-0770

Ele	Link
1	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-elevador-liberdade-salvador-ba-38m2-id-2518179780/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-elevador-liberdade-salvador-ba-38m2-id-2518179780/</a>
2	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-locacao-liberdade-salvador-2945157415.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-locacao-liberdade-salvador-2945157415.html</a>
3	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-54-m-sup2--por-r\$200.000-vila-laura-2953934149.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-54-m-sup2--por-r\$200.000-vila-laura-2953934149.html</a>
4	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-10-m-sup2--por-r\$40.000-matatu-2951331682.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-10-m-sup2--por-r\$40.000-matatu-2951331682.html</a>
5	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-27-m-sup2--venda-por-r\$185.000ou-aluguel-por-2953730197.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-27-m-sup2--venda-por-r\$185.000ou-aluguel-por-2953730197.html</a>
6	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vasco-da-gama-plaza-lojas-comerciais-a-partir-de-2944064980.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vasco-da-gama-plaza-lojas-comerciais-a-partir-de-2944064980.html</a>
7	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-candéal-bairros-salvador-com-garagem-35m2-venda-RS350000-id-2517211075/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-candéal-bairros-salvador-com-garagem-35m2-venda-RS350000-id-2517211075/</a>
8	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-alphaville-i-bairros-salvador-29m2-venda-RS210000-id-2509913090/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-alphaville-i-bairros-salvador-29m2-venda-RS210000-id-2509913090/</a>
9	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barra-bairros-salvador-6m2-venda-RS45000-id-2479933106/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barra-bairros-salvador-6m2-venda-RS45000-id-2479933106/</a>

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

<b>Brasília   DF</b> (061) 4063-9218	<b>Natal   RN</b> (084) 3034-9160	<b>Belo Horizonte   MG</b> (031) 4062-7254	<b>Rio de Janeiro   RJ</b> (021) 4063-7862	<b>Salvador   BA</b> (071) 4062-7062	<b>Porto Alegre   RS</b> (051) 4063-9390	<b>Florianópolis   SC</b> (048) 4052-8238	<b>Curitiba   PR</b> (041) 4063-8939
<b>Maceió   AL</b> (082) 3029-9291	<b>Campo Grande   MS</b> (067) 4063-9170	<b>Vitória   ES</b> (027) 4062-9439	<b>Goiania   GO</b> (062) 4053-9217	<b>Cuiabá   MT</b> (065) 4052-9635	<b>Fortaleza   CE</b> (085) 4062-9371	<b>Recife   PE</b> (081) 4062-9863	

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	4.078,95	38,00	Média
2	3.684,21	19,00	Baixa
3	3.703,70	54,00	Baixa
4	4.000,00	10,00	Média
5	6.851,85	27,00	Média
6	8.968,10	23,00	Alta
7	10.000,00	35,00	Alta
8	7.241,38	29,00	Média
9	7.500,00	6,00	Alta

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes :

- Área (m²) : Variável numérica que define a área, expressa em (m²)..
- Atratividade : Variável qualitativa independente que define a atratividade do imóvel.

**Classificação :**

**Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito alta = 4;**

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9  
 Nº de variáveis independentes : 2  
 Nº de graus de liberdade : 6  
 Desvio padrão da regressão : 0,2156

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	8,6656	0,4029	4,65%
1/Área (m²)	0,0564	0,0477	84,58%
Atratividade	2,11	0,7817	37,03%

**Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

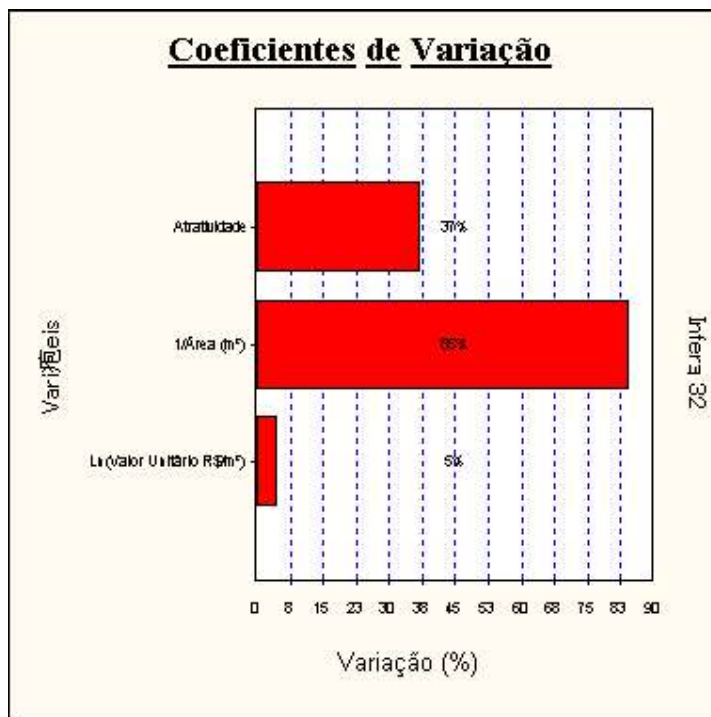
**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## Distribuição das Variáveis



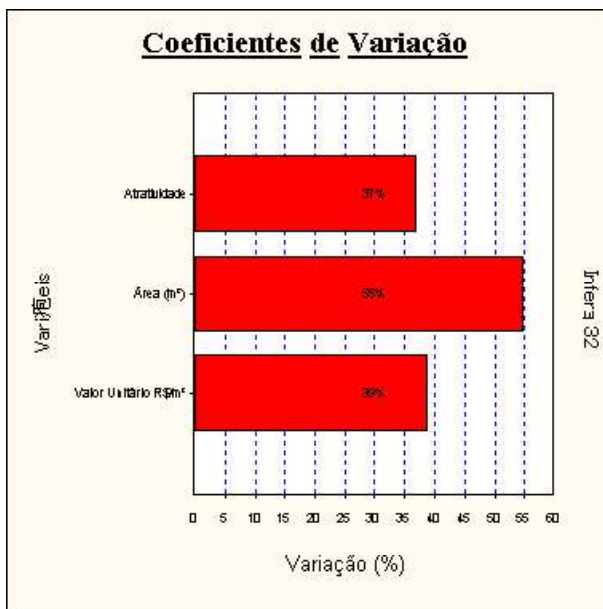
## Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	6225,35	2428,8767	3684,21	10000,00	6315,79	39,0158
Área (m²)	26,78	14,6950	6,00	54,00	48,00	54,8777
Atratividade	2,1111	0,7817	1,0000	3,0000	2,0000	37,0295

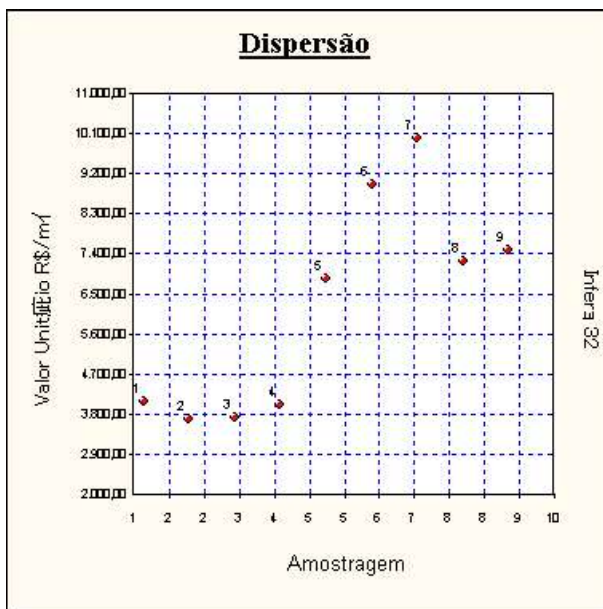




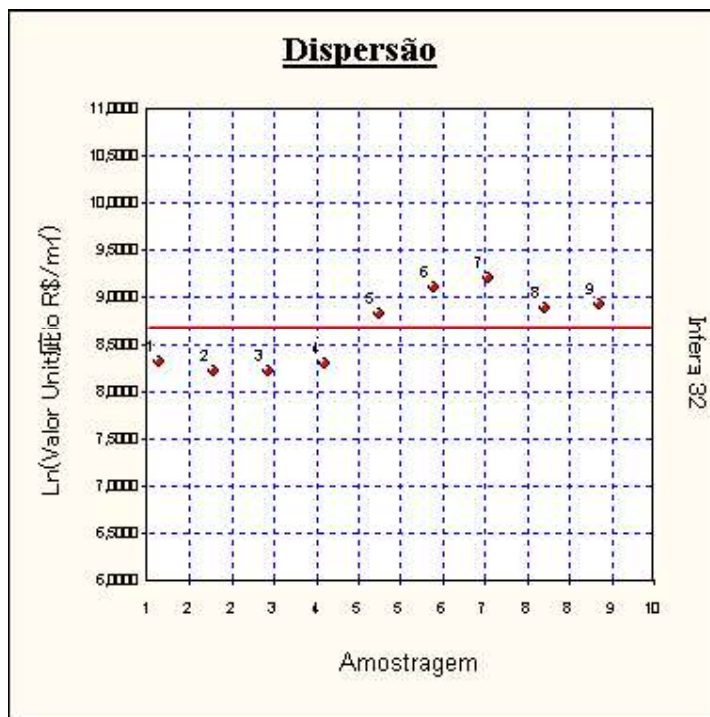
## Distribuição das Variáveis não Transformadas



## Dispersão dos elementos



## Dispersão em Torno da Média



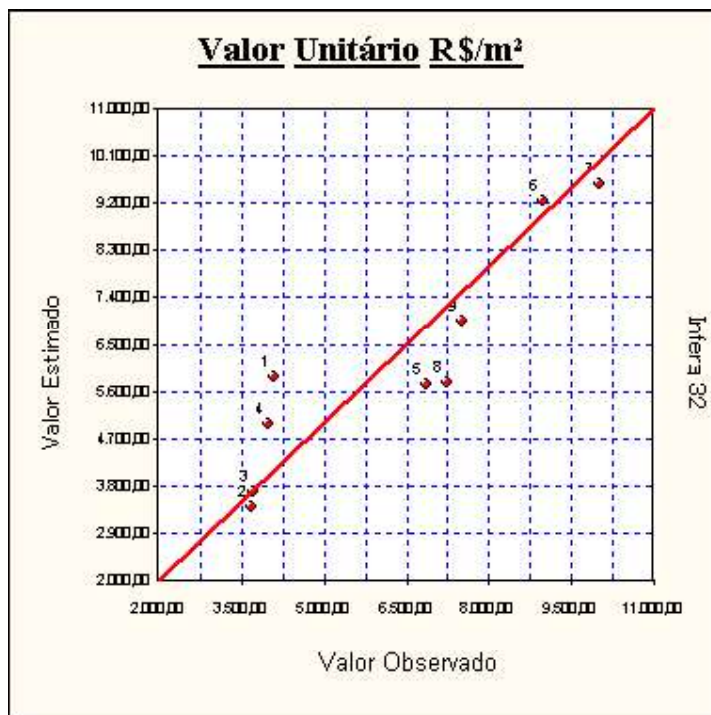
## Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	4.078,95	5.886,82	1.807,87	44,3221 %
2	3.684,21	3.394,32	-289,89	-7,8684 %
3	3.703,70	3.671,60	-32,10	-0,8668 %
4	4.000,00	4.968,45	968,45	24,2113 %
5	6.851,85	5.743,32	-1.108,53	-16,1785 %
6	8.968,10	9.237,30	269,20	3,0018 %
7	10.000,00	9.559,76	-440,24	-4,4024 %
8	7.241,38	5.777,19	-1.464,19	-20,2197 %
9	7.500,00	6.956,60	-543,40	-7,2453 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado. As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

## Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

## Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 7,7610 - 2,3018 / [\text{Área (m}^2)] + 0,4900 \times [\text{Atratividade}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,7610 - 2,3018 / [\text{Área (m}^2)] + 0,4900 \times [\text{Atratividade}])$$



### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = -2,3018	1,7222	-4,7815	0,1778
Atratividade	b2 = 0,4900	0,1051	0,3386	0,6413

### Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8861  
 Valor t calculado ..... : 4,682  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7851  
 Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7135

**Classificação : Correlação Forte**

### Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	77,9908	677,1396	4,4121	166,7871
Área (m²)	0,5077	4,4121	0,0468	1,1829
Atratividade	19,0000	166,7871	1,1829	45,0000

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,0197	2	0,5098	10,96
Residual	0,2791	6	0,0465	
<b>Total</b>	<b>1,2988</b>	<b>8</b>	<b>0,1623</b>	

F Calculado : 10,96  
 F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,0%

**Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**

**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2021 às 18:24, sob o número WCAS21703876520. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código AC93D71.

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**Correlações Parciais**

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,0816	0,8492
Área (m <sup>2</sup> )	0,0816	1,0000	0,3725
Atratividade	0,8492	0,3725	1,0000

**Teste t das Correlações Parciais**

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	0,2006	3,939
Área (m <sup>2</sup> )	0,2006	∞	0,983
Atratividade	3,939	0,983	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

**Significância dos Regressores (bicaudal)**

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,1342

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,440	20%	Sim
Atratividade	b2	5,024	0,24%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).



**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $-3,8549 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem : 0,0310  
 Momento central de 3ª ordem :  $-4,6119 \times 10^{-3}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $-5,1244 \times 10^{-4}$

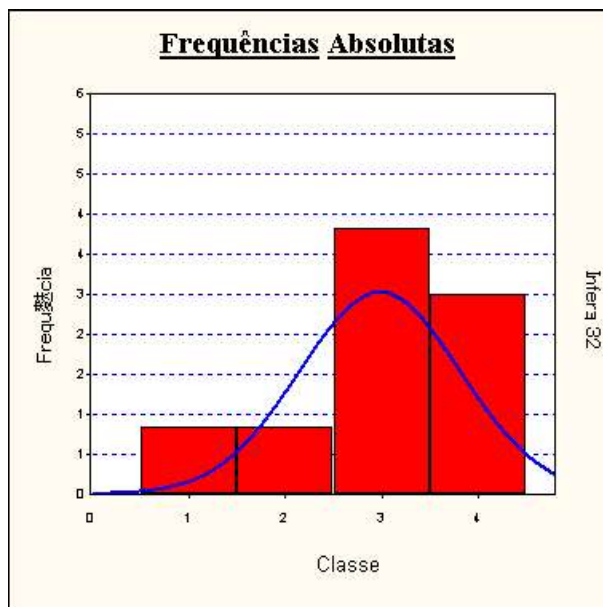
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
<b>Assimetria</b>	-0,8443	0	0
<b>Curtose</b>	-3,5327	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
<b>1</b>	-0,3668	-0,2186	1	11,11	-0,3668
<b>2</b>	-0,2186	-0,0704	1	11,11	-0,2168
<b>3</b>	-0,0704	0,0777	4	44,44	0,0248
<b>4</b>	0,0777	0,2258	3	33,33	0,1614

## Histograma



**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

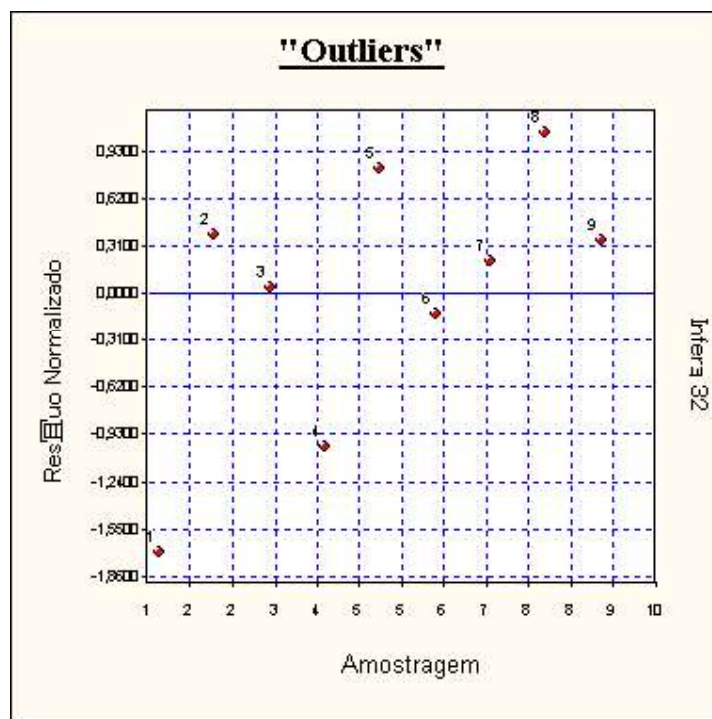
## Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

## Gráfico de Indicação de Outliers



### Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2226	0,1620	Sim
2	0,0513	0,3930	Sim
3	5,1770x10 <sup>-4</sup>	0,3738	Sim
4	0,1489	0,2492	Sim
5	0,0389	0,1317	Sim
6	4,9735x10 <sup>-3</sup>	0,3427	Sim
7	0,0181	0,4199	Sim
8	0,0676	0,1376	Sim
9	0,7238	0,7897	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 6  
 Número de elementos negativos : 3  
 Número de sequências ..... : 6  
 Média da distribuição de sinais : 4,5  
 Desvio padrão ..... : 1,500

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : 1,2247  
 Limite superior : 0,4082  
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

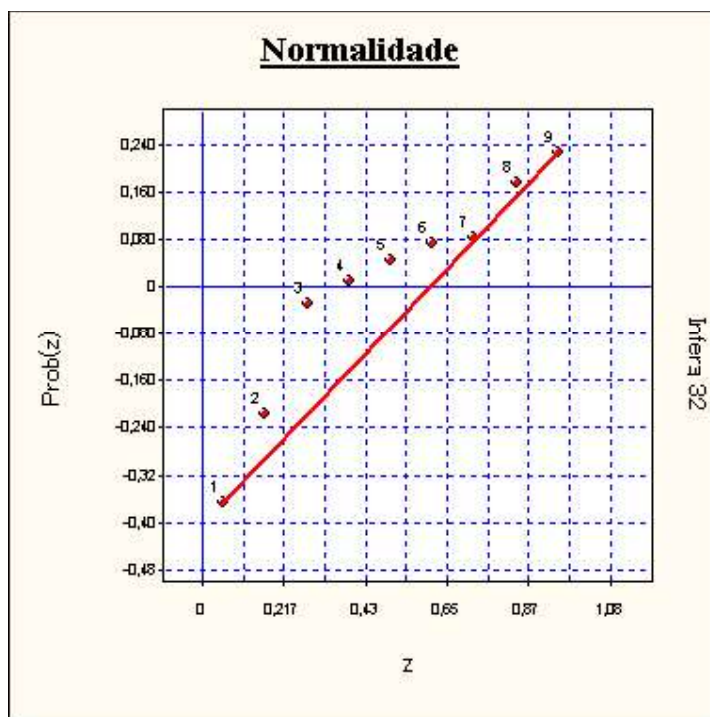


## Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,0000  
 Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

## Reta de Normalidade





## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8479  
 (nível de significância de 5,0%)

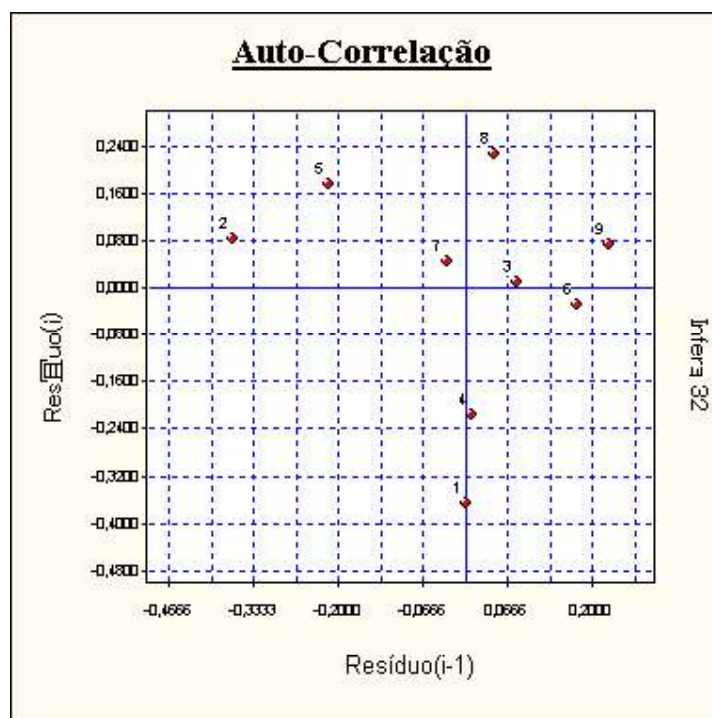
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).*

*A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.*

## Gráfico de Auto-Correlação



*Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.*



## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 19,10
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno = R\$/m<sup>2</sup>  
 3.396,48

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp( 7,7610 - 2,3018 / [Área\ (m^2)] + 0,4900 \times [Atratividade])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m<sup>2</sup> 2.796,12  
 Máximo : R\$/m<sup>2</sup> 4.125,74

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I*

Para uma área de 19,1 m<sup>2</sup>, teremos :

Valor Justo de Mercado obtido = R\$ 64.872,68  
 Valor Justo de Mercado mínimo = R\$ 53.405,85  
 Valor Justo de Mercado máximo = R\$ 78.801,56

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área (m <sup>2</sup> )	3.362,49	3.430,80	68,31	2,01
Atratividade	2.870,78	4.018,44	1.147,67	33,32
Valor Estimado	2.796,12	4.125,74	1.329,62	38,42

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## ANEXO 02

## DOCUMENTAÇÃO LEGAL

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>  
 informe o código: 6025A647-45A1-4ED1-939D-96CFBEC4997A

 PODER JUDICIÁRIO	2ª OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA REGISTRO GERAL - ANO 2003	
	MATRÍCULA Nº 79892 DATA 27.6.2003 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Loja de nº 123 de porta, inscrita no Consórcio Imobiliário sob nº 568.669-5, localizada no 1º pavimento do Shopping Liberdade, situado à rua Lima e Silva, no subdistrito de Santo Antônio, zona urbana desta Capital, com 19,10m de área privativa, 55,81m2, de área comum, 74,91m2 de área total e 0,7298% de fração ideal do terreno de 23,9161m2, e a fração ideal de terreno de uso capião de 29,3593m2, edificada na área de terreno com 7,300,00m2, medindo 50,00m de frente e de fundo, 156,00m do lado direito, e 135,00m do lado esquerdo, terreno este próprio medindo 7,300,00m2, limitando-se de frente com a rua Lima e Silva, do fundo com terrenos dos Côrregos de São Joaquim, do lado direito com o prédio onde funciona a Escola Pirajá A. Silva, e do lado esquerdo com o prédio 78, sendo 3,277,07m2, de área livre e 4.022,93m2, de área de uso capião de terceiros. PROPRIETÁRIO- CATARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no - CGC sob nº 16.144.735/0001-29. REGISTRO ANTERIOR: conforme consta de registro processado na Matrícula 11092, Salvador, 27 de junho de 2003. A Oficial	
N-1/ 79892 Nos termos da escritura pública de 22 de abril de 2003, lavrada nas Notas de Tabelião do 12º Ofício desta Capital, no Livro 0103, as fls 074, sob nº 205.363, a CATARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em pagamento ao BANCO BMC S/A, com sede em São Paulo, inscrito no CGC sob nº 07.207.996/0001-50, o imóvel objeto da presente Matrícula, no valor de R\$-R\$78.025,49, juntamente com mais três imóveis, no valor total de R\$312.101,99 em garantia de uma dívida da FABRICA DE BISCOITOS TUPY S/A, com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 15.107.410/0001-03. Salvador, 27 de junho de 2003. A Oficial		
AV. 02- 79.892- DAJ Número 085.585 série 600 em data de 22/08/2.008 R\$85.00 no acordo com a autorização de baixa datada de 15 de Julho de 2.008, dada pelo BANCO BMC S/A atualmente, BANCO FINASA BMC S/A, que arquivou uma das vias fica cancelada a hipoteca que onera o imóvel objeto da presente matrícula, bem como os imóveis constantes das matrículas nºs 79894, 79895 e 79893. Salvador, 02 de Fevereiro de 2.009 A Oficial		
Corrigenda- De acordo com a Escritura Pública de Dação em Pagamento datada 22 de abril de 2003, lavrada nas Notas do Tabelionato do 12º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 0103 fls 074 sob nº de ordem 2053363, a CATARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, dá em pagamento ao Banco BMC S/A, com sede em SP CGC 07.207.996/0001-50 o imóvel objeto da presente matrícula, que juntamente com as matrículas 79.893; 79.894 e 79.895, totaliza o valor de R\$312.101,99, em pagamento à Fabrica de Biscoitos Tupy. O referido é verdade e dou fé. Salvador 04 de abril de 2011. A Oficial		
CORRIGENDA N-2- Fica sem efeito o cancelamento da hipoteca objeto do AV-02 da presente onde deveria ter constado conforme Ata de Assembleia Extraordinária e Certidão da Junta Comercial de SP, a alteração da razão social do Banco BMC SA para Banco FINASA BMC SA. O referido é verdade e dou fé. Salvador 04 de abril de 2011. A Oficial.		

Consulte o IGR e sua autenticidade em [www.ba.jus.br/autenticidade](http://www.ba.jus.br/autenticidade)



03/02/2021 09:45:20 vbr

Continue na página 02

- |                                  |                                      |  |  |                                  |                                      |                                       |                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------|--|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Brasília   DF<br>(061) 4063-9218 | Natal   RN<br>(084) 3034-9160        | Belo Horizonte   MG<br>(031) 4062-7254 | Rio de Janeiro   RJ<br>(021) 4063-7862 | Salvador   BA<br>(071) 4062-7062 | Porto Alegre   RS<br>(051) 4063-9390 | Florianópolis   SC<br>(048) 4052-8238 | Curitiba   PR<br>(041) 4063-8939 |
| Maceió   AL<br>(082) 3029-9291   | Campo Grande   MS<br>(067) 4063-9170 | Vitória   ES<br>(027) 4062-9439        | Goiania   GO<br>(062) 4053-9217        | Cuiabá   MT<br>(065) 4052-9635   | Fortaleza   CE<br>(085) 4062-9371    | Recife   PE<br>(081) 4062-9863        |                                  |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2021 às 18:24, sob o número WCAS21703876520. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código AC93D71.





Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registroimoveis.org.br/validacao>  
 Informe o código: 6005A64745A14ED1-6390-860F8EC4897A

**AV.03.MAT.79.892.** De acordo com a petição datada de 28 de Janeiro, cuja uma via arquivada, juntamente com a certidão da JUCESP e Ata da Assembleia, fica averbada a Alteração de Razão Social do Banco Finasa BMG S/A para Banco Bradesco Financiamentos S/A. O Referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de Fevereiro de 2012. A Oficial - *[Assinatura]*  
 DAJ nº 587243 Série nº 802 valor R\$ 13,90

**REG.04-MAT-79.892.** De acordo com o Contrato Articular de Promessa de Compra e Venda datado de 26 de Novembro de 2011 devidamente formado pelas partes contraentes e testemunhas, do qual arquivada uma das vias, o imóvel objeto da presente matrícula foi PROMETIDO EM VENDA PELO BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS LTDA com sede em São Paulo, Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, inscrita no CNPJ sob número 07.207.996/0001-50, neste ato representada por Edson Pereira Lisboa brasileiro brasileiro, inscrito no CPF sob número 138.551.098/41 e Jodelci Moraes de Souza brasileiro, casado, brasileiro, inscrito no CPF sob número 004.311.378-89 nos termos da procuração lavrada nas notas do 2º Serviço Notarial de Osasco-SP de folhas 325/326, do livro 1017, e como promissário comprador ECCO DO BRASIL INFORMATICA E ELETRONICOS LTDA, com sede nesta Capital, inscrito no CNPJ sob número 005.827.094/0001-90, DIGO com sede em Campinas-São Paulo, pelo preço ajustado de R\$ 24.000,00, do qual R\$ 6.000,00 de sinal, já pagos em 26.11.2011, e o saldo de R\$ 18.000,00 a ser acrescido mensalmente de juros de 12% ao ano, calculado pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e corrigido conforme previsto nas cláusulas seguintes, a ser pago mediante 24 parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira parcela em 26.12.2011 no valor de R\$ 842,20 e a última parcela em 26.11.2013, a serem quitadas por intermédio de carnê de cobrança bancária, até o final da liquidação. Tudo e Tudo mais de acordo com as cláusulas e condições transcritas no presente contrato. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 18 de fevereiro de 2012. DAJ nº 307417. R\$ 223,00. pago dia 2.02.2012. Oficial do Suboficial - *[Assinatura]*

**AV-779.892 - RENUMERAÇÃO DE ATOS - Prenotado em 05/11/2019 nº 378.612.** Procedeu-se a presente averbação de ofício, para constar que encerrou-se o sistema de numeração adotado anteriormente ao presente ato, obedecendo-se a partir deste a ordem de numeração, conforme previsto do Artigo 232 da Lei 6.015/73. Dou fé. Salvador, 05 de novembro de 2019. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL - *[Assinatura]*  
 DAJ: 15080942/117493 - RENOT - 1508 AB303355-0

**AV-879.892 - INDISPONIBILIDADE - Prenotado em 05/11/2019 nº 378.612.** Por determinação do Juízo da 9ª Vara do Ofício Cível de Campinas/SP, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica averbada a indisponibilidade incidente sobre os direitos reais adquiridos sobre o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Protocolo nº 2019031815.00675754-1A-110, extraído dos autos do Processo nº 10033247120168260114, movido contra ECCO DO BRASIL INFORMATICA E ELETRONICOS EIRELI (ECCO DO BRASIL). Dou fé. Salvador, 05 de novembro de 2019. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL - *[Assinatura]*  
 DAJ: 15080942/117494 - RENOT - 201911508 AB303355-8

Consulte o teor e sua autenticidade em [www.tjsp.jus.br/autenticidade](http://www.tjsp.jus.br/autenticidade)



03/02/2021 09:43:21 vlsr

Pág. 2  
 Continuar na página 03

- |   |   |   |   |   |   |  |   |
|---|---|---|---|---|---|--|---|
| <b>Brasília   DF</b><br>(061) 4063-9218 | <b>Natal   RN</b><br>(084) 3034-9160        | <b>Belo Horizonte   MG</b><br>(031) 4062-7254 | <b>Rio de Janeiro   RJ</b><br>(021) 4063-7862 | <b>Salvador   BA</b><br>(071) 4062-7062 | <b>Porto Alegre   RS</b><br>(051) 4063-9390 | <b>Florianópolis   SC</b><br>(048) 4052-8238 | <b>Curitiba   PR</b><br>(041) 4063-8939 |
| <b>Maceió   AL</b><br>(082) 3029-9291   | <b>Campo Grande   MS</b><br>(067) 4063-9170 | <b>Vitória   ES</b><br>(027) 4062-9439        | <b>Goiania   GO</b><br>(062) 4053-9217        | <b>Cuiabá   MT</b><br>(065) 4052-9635   | <b>Fortaleza   CE</b><br>(085) 4062-9371    | <b>Recife   PE</b><br>(081) 4062-9863        |   |



# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>  
 Informe o código: 6005A647-45A1-4ED1-839D-86DFBEC4897A.



**Maurício da Silva Lopes Filho**  
 Oficial  
 Rua Portugal, nº 154 - Comércio - CEP 40.015-000  
 Tel (71) 3326-1888

**C E R T I D ã O D E I N T E I R O T E O R**

**CERTIFICO e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº **79892**, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do § 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/73 (LRF), onde constam todos os atos registraes e averbatórios nela praticados, pertinentes ao imóvel seu objeto, inclusive quanto às alienações, incidências de ônus reais, constrições e registros de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias. Salvador, 03 de fevereiro de 2021. O Oficial/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

Consulte o PDF e sua autenticidade em [www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

Numero do Protocolo: 409.941  
 DAJE: 160678 Serie: 2  
 DAJE Valor: 88,36  
 Emolumentos: 42,68  
 Taxa: 30,31  
 Fecom: 11,66  
 PGE: 1,70  
 FMMPBA: 0,88  
 Defensoria Pública: 1,13

Obs: A presente certidão é expedida com base no nome dado pelo requerente, eventuais alterações de nome por motivo de casamento ou outro qualquer devem ser conferidos, pois não são abrangidos pelo objeto desta certidão.  
 Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão.vbcr

**ATENÇÃO:** Conforme art. 9º da Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-08/2020-ESEC, "durante o período de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), as certidões emitidas pelos Registros de Imóveis terão seu prazo de validade contado em dobro, conforme art. 11 do Provimento CNJ nº 94/2020, podendo os Tabeliães de Notas lavrar títulos notariais dentro deste prazo, consignando-se no instrumento a data de emissão da certidão."



03/02/2021 08:45:21 vbcr



099 3

**Brasília | DF**  
 (061) 4063-9218

**Natal | RN**  
 (084) 3034-9160

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

**Belo Horizonte | MG**  
 (031) 4062-7254

**Campo Grande | MS**  
 (067) 4063-9170

**Rio de Janeiro | RJ**  
 (021) 4063-7862

**Vitória | ES**  
 (027) 4062-9439

**Salvador | BA**  
 (071) 4062-7062

**Goiania | GO**  
 (062) 4053-9217

**Porto Alegre | RS**  
 (051) 4063-9390

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

**Florianópolis | SC**  
 (048) 4052-8238

**Fortaleza | CE**  
 (085) 4062-9371

**Curitiba | PR**  
 (041) 4063-8939

**Recife | PE**  
 (081) 4062-9863